Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 6. September 2023

im Raum Horn des Kurhauses Bad Hindelang

7. Sitzung

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

Erste Bürgermeisterin	Dr. Rödel Sabine
Dritter Bürgermeister	Karg Thomas
Marktgemeindeart	Besler Stephan
Marktgemeinderätin	Beßler Melanie als Vertreterin von Fritz Valentin
Marktgemeinderat	Geißler Dominik
Marktgemeinderat	Huber Joachim
Marktgemeinderat	Kling Simon
Marktgemeinderat	Pargent Reinhard
Marktgemeinderat	Scholl Kaspar
Marktgemeinderat	Schöll Christian
Marktgemeinderat	Wechs Jakob

Ferner:

Verwaltung	Wechs Stefan
Verwaltung	Kellner Hans-Peter
Verwaltung	Besler Ursula (Schriftführerin)

Entschuldigt: Fritz Valentin

Die Öffentlichkeit ist durch einen Zuhörer vertreten.

Internetversion

Vorbemerkungen:
Erste Bürgermeisterin Dr. Rödel eröffnet die Sitzung. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 26.07.2023

Der Bauausschuss genehmigt nach Befragen der zur Prüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Thomas Karg und Kaspar Scholl das öffentliche Bauausschussprotokoll vom 26.07.2023.

2. Bauanträge

2.1 Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses zu einem Personalhaus der Rehaklinik mit zwei Wohnungen und drei Appartements sowie Abbau der Ölheizung - Anschluss Fernheizung

Sachverhalt:

Wie Bauamtsmitarbeiter Kellner informiert, liegt das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Gebietsart nach FNP: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Beantragt wird die Nutzungsänderung des Anwesens Ornachstraße 17 mit derzeit 5 Wohnungen/Ferienwohnungen zu einem Personalhaus der Rehaklinik mit 2 Wohnungen und 3 Appartements; Außerdem der Umbau im Dachgeschoss zu einem Lager/Essplatz und der Abbau der Ölheizung mit Anschluss an die Fernheizung.

Es sind 8 Stellplätze erforderlich. Die angebotenen zwei Garagenplätze sind nach Ansicht der Verwaltung weder vom Riedlesweg noch von der Ornachstraße aus anfahrbar.
Eine Absenkung der Randsteine am Riedlesweg wird vom Ausschuss angesprochen. Die Anfahrbarkeit der Garage bessert sich dadurch jedoch nicht, weil die Höhendifferenz von den Garagen zur Straße zu groß und der Abstand zu gering ist, so dass die erforderliche Abflachung der Zufahrt vor der Garageneinfahrt nicht gegeben ist, um einen befahrbaren Rampenwinkel zu erzielen.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Nutzungsänderung des Anwesens Ornachstraße 17 von einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten zu einem Personalhaus der Rehaklinik mit 2 Wohnungen und 3 Appartements sowie Abbau der Ölheizung und Anschluss an die Fernheizung auf dem Grundstück

Internetversion

Fl.Nr. 2857, Gemarkung Bad Hindelang, wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Ein Stellplatznachweis für die erforderlichen 8 Stellplätze ist nachzureichen.

2.2 Nutzungsänderung von einem Personalwohngebäude zu einer Unterkunft der Rehaklinik mit 8 Gästezimmern mit Anbau eines Fluchtbalkons und Verbreiterung der Dachgaube sowie Anschluss an die Fernheizung

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Gebietsart nach FNP: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Beantragt wird die Umnutzung im Anwesen Ornachstraße 15 von einem Personalwohngebäude zu einer Unterkunft der Rehaklinik Santa Maria mit 8 Gästezimmern mit Anbau eines Fluchtbalkons im Dachgeschoss und Verbreiterung der Dachgaube sowie Anschluss an die Fernheizung. Der ebenfalls geplante Bau eines Gästepavillons ist verfahrensfrei.

Die Schleppgaube auf der Gebäudesüdseite soll auf 5,36 m Breite erweitert werden. Gemäß Festsetzung der Gestaltungssatzungssatzung liegt die max. Breite (2/5 der Gebäudelänge = 12,26 m) bei 4,90 m. Es ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung sind insgesamt aufgerundet 10 Stellplätze erforderlich. Auf dem Baugrundstück werden 8 Stellplätze nachgewiesen, zwei weitere werden auf dem Hauptgrundstück der Klinik Fl.Nr. 2855 angeboten.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

Zum Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für die Nutzungsänderung des Personalgebäudes Ornachstraße 15 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2857/2, Gemarkung Bad Hindelang, zu einer Unterkunft der Rehaklinik Santa Maria mit Umbaumaßnahmen und Anschluss an die Fernheizung wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:

Ein Stellplatznachweis für die erforderlichen 10 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2857/2 ist nachzureichen.

Der Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung für die Überschreitung der Gaubenbreite auf der Gebäudesüdseite (Gauben-Breite 5,36 m) wird zugestimmt.

Internetversion

2.3 Umbau und Erweiterung des Einfamilienhauses Hindelanger Straße 22 in Bad Oberdorf mit Neubau eines Carports

Der Tagesordnungspunkt entfällt, da die Antragsunterlagen noch vervollständigt werden müssen. Die Behandlung erfolgt voraussichtlich in der nächsten Sitzung am 04.10.2023.

3. Bescheid des Landratsamtes betreffend die Nutzung der Alpe Untere Schwande; Beschluss über das weitere Vorgehen

Bürgermeisterin Dr. Rödel erläutert den Sachverhalt:

Der Bauausschuss beschäftigte sich bereits in der Vergangenheit mehrfach mit den baulichen Gegebenheiten und der Nutzung der Alpe „Untere Schwande“, Unterjoch für gastronomische Zwecke. Gemäß den Bescheiden des Landratsamtes Oberallgäu vom 23.11.2011, vom 18.12.2014, vom 27.02.2020 und vom 14.02.2022 ist

- eine beschränkte Abgabe von Speisen während der Alpzeit von 01. Mai bis 08. Oktober sowie in der Zeit von 15. Dezember bis 15. März eines jeden Jahres
- mit einer täglichen Betriebszeit von 8:00 Uhr bis 19:00 Uhr in den Sommermonaten, in den Wintermonaten von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr sowie
- die Durchführung von 12 Abendveranstaltungen für geschlossene Gesellschaften mit beschränktem Speisenangebot

genehmigt.

Zuletzt wurde in Folge eines gemeinsamen Gesprächstermins vom 27.01.2023 dem aktuellen Betreiber, einem örtlichen Hotelbetreiber die Möglichkeit geboten, deren Bitte um Erweiterung der bestehenden Alpkonzession um weitere Abendveranstaltungen für Hotelgäste im Rahmen der nichtöffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 15.03.2023 in persönlicher Vorsprache vorzustellen. Der Marktgemeinderat hielt an seiner bisherigen Sichtweise, die bereits mehrfach gegenüber dem Betreiber sowie Landratsamt Oberallgäu begründet wurde, fest.

Mit E-Mail vom 28.08.2023 wurde dem Markt Bad Hindelang nun ohne weitere Rücksprache der Erweiterungsbescheid „Vollzug des Gaststättengesetzes (GastG) – Änderung der Anzahl der genehmigten Abendveranstaltungen auf der Alpe „Untere Schwande“ mit der Erlaubnis zur Durchführung von 99 (bisher 12) Abendveranstaltungen pro Kalenderjahr, jeweils bis 22.30 Uhr, ausschließlich für Gäste des örtlichen Hotelbetreibers übersandt. Darüber hinaus stellt das Landratsamt Oberallgäu die gastronomische Nutzung der Tenne in Aussicht, wenn alle Brandschutzauflagen neu bewertet und begutachtet wurden und das Kreisbauamt die Nutzungserlaubnis erteilt hat.

In der seitens der Marktgemeinde Bad Hindelang eingeholten rechtlichen Stellungnahme der Anwaltskanzlei Döring-Spieß wird festgestellt, dass dieser Bescheid eine gastronomische Nutzung der Alpe „Untere Schwande“ ermöglicht, welche im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baurechts

Internetversion

steht. Da die gastronomische Nutzung nach dem Gaststättenrecht durch den Bescheid vom 28.08.2023 in einem erheblichen Umfang zugelassen wurde, kann dies nicht als untergeordnete Nutzung zur Landwirtschaft angesehen werden.

Die Bauaufsichtsbehörde ist gehalten sicherzustellen, dass hinsichtlich der Nutzung die Bedingungen der bisherigen baurechtlichen Genehmigungen eingehalten werden. Eine weitergehende gastronomische Nutzung bedarf eines ordnungsmäßigen Baugenehmigungsverfahrens, in welchem die Zulässigkeit des Vorhabens unter Beteiligung des Marktes Bad Hindelang überprüft wird. Bis zum Abschluss dieses Baugenehmigungsverfahrens kann die gastronomische Nutzung lediglich im Rahmen der rechtskräftigen Bescheide LRA-OA-8230-166/2019-Br vom 27.2.2020 und LRA-OA-8230-81/2021-Br vom 14.2.2022 zulässig sein.

Demzufolge empfiehlt Rechtsanwalt Herr Dr. Busse bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorstellig zu werden und zu fordern, dass ein ordnungsgemäßer Bauantrag für die Nutzungsänderung gestellt wird.

Der Ausschuss stellt in der kurzen Diskussion fest, dass es keine Zustimmung der Gemeinde zu einer gastronomischen Nutzung über das zuletzt genehmigte Maß (Bescheid Landratsamt vom 14.02.2022) hinaus geben wird.

Beschluss:
11 : 0 Stimmen

1. Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt mit Blick auf die umfangreiche Aktenlage zur Kenntnis und spricht sich dafür aus, bezüglich der weiteren Vorgehensweise den Empfehlungen von Rechtsanwalt Herr Dr. Busse, Anwaltskanzlei Döring-Spieß zu folgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Landratsamt Oberallgäu, Sachgebiet Bauen diesbezüglich anzuschreiben.

4. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

4.1 Unterführung Hennenmühle - Verschönerung

In der Juli-Sitzung stimmte der Bauausschuss auf Anregung der 9jährigen Rebecca grundsätzlich einer Bemalung/Verschönerung der Unterführung im Bereich Hennenmühle zu.
Wie Marktbaumeister Stefan Wechs erläutert, hat das Staatliche Bauamt als Eigentümer des Bauwerks jedoch keine Zustimmung erteilt. Dies wurde Rebecca bereits schriftlich mitgeteilt.

4.2 LÜB-Messstation Unterjoch

Bürgermeisterin Dr. Rödel gibt bekannt, dass die Luftmessstation in Unterjoch seit 16.08.2023 in Betrieb ist. Die alte Station am Standort Oberjoch wird zum Jahresende abgeschaltet.

Internetversion

4.3 Bundeswehrmanöver

Die Ausschussmitglieder werden informiert, dass im Gemeindegebiet ein Manöver der Bundeswehr in der Zeit vom 11. - 24.09.2023 stattfindet.

4.4 Wahlwerbung

Einige Ausschussmitglieder monieren, dass vermehrt Wahlplakate an Straßenlaternen etc. aufgehängt wurden.
Bürgermeisterin Dr. Rödel erläutert, dass die Parteien auf die ausschließlich zulässigen Plakatwände hingewiesen wurden. Die Verwaltung wird sich der Angelegenheit annehmen.

4.5 Gebührenpflichtige Parkplätze

Anlässlich des Feuerwehrfestes in Bad Hindelang wurde auf den öffentlichen Parkplätzen beim Sportplatz und Freibad auf Parkgebühren verzichtet und dazu die Parkscheinautomaten mit einem Sack zugehängt. Scheinbar führte das bei Gäste zu Missverständnissen, weil diese an nahmen nur mittels Handy bezahlen zu können. Künftig soll zur Verdeutlichung ein Schild am Parkscheinautomat angebracht werden.

Der Inhalt dieses Protokolls steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Bauausschuss.

Internetversion